

**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: BAVARIAN REAL ESTATE INC.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS A 9 AÑOS POR B/.16,000,000

CON VENCIMIENTO ORIGINAL EL 30 DE OCTUBRE DE 2023 APROBADOS POR LA SMV el 22 de septiembre de 2014 mediante la Resolución No. 445-14. LA EMISIÓN FUE VENDIDA EN SU TOTALIDAD EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y CUENTA CON REFINANCIAMIENTO POR SALDO DE B/.10.2 MILLONES CON VENCIMIENTO EL 30 DE OCTUBRE 2030.

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: TEL. 378-0400

DIRECCION DE EMISOR: COSTA DEL ESTE, EDIF. BMW CENTER, MEZANINE

PERSONA DE CONTACTO: MABEL SANCHEZ

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: masanchez@fasa.com.pa



**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA:**

**A. Historia y Desarrollo**

La empresa inició operaciones en mayo del 2013, pero fue únicamente a partir de octubre de 2013 que suscribió un acuerdo de compraventa de bienes raíces que le permitió hacer usufructo de estos, mediante el arrendamiento.

Posteriormente, en el año 2017 le fueron transferidas por escisión las fincas 402265 y 402266, lo cual le permitió incrementar sus ingresos por alquiler.

**B. Pacto Social y Estatutos:**

El pacto social se estableció mediante la Escritura Pública No. 3858 del 10 de abril de 2013, con un capital social de 10 acciones, con valor nominal de B/.1,000.00 cada una. En su pacto social se establece que la sociedad será dirigida por la directiva, la cual podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley, o el mismo Pacto reserven a los accionistas.

**C. Descripción del negocio:**

El objetivo principal de este negocio es el de administrar, vender, alquilar y sacar usufructo a los bienes inmuebles de su propiedad. El producto de sus alquileres es utilizado para el repago del capital e intereses de los bonos emitidos.

**D. Estructura organizativa:**

La empresa está constituida por una Junta Directiva, quien es la responsable de la toma de decisiones de la empresa. El 100% de sus acciones pertenece a Financiera Automotriz, S.A., por lo que reporta directamente a la Directiva del Grupo FASA. El registro de las operaciones de la sociedad es llevado por una afiliada.

**E. Propiedades, Plantas y Equipo:**

La empresa es propietaria de cuatro locales comerciales de importancia: uno en la Planta Baja y el sótano del PH BMW Plaza, en Calle 50 y Vía Porras; un segundo local en la parte trasera de la planta baja del PH BMW Plaza; un tercero en el mezanine del PH BMW Plaza, en Calle 50 y Vía Porras; y el cuarto en la Planta Baja y el mezanine del PH BMW Center, ubicado en Costa del Este. Estos locales están alquilados a Bavarian Motor Panamá, S.A, donde se encuentran las salas de ventas de BMW y Mini, así como los talleres de servicio para ambas marcas.

**F. Investigación y Desarrollo, Patente, Licencias, etc.**

Dado que su operación es netamente inmobiliaria, no requiere de patentes ni de licencia comercial, salvo de los títulos de propiedad de los inmuebles que posee.

### **G. Información sobre tendencias**

Debido a la excelente ubicación de los locales comerciales y a la demanda del mercado por espacios "prime", existe una tendencia de continuo incremento en el valor de mercado de las propiedades, tal y como se evidencia en el avalúo realizado en junio de este año.

## **II. ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A. Liquidez**

La empresa cuenta con la liquidez necesaria para hacer frente a sus deudas, las cuales consisten básicamente en el pago de los intereses y capital de la emisión de bonos corporativos.

La escisión de las dos fincas 402265-8708 y 402266-8708, ubicadas en la parte trasera de la Planta Baja y en el Mezanine de BMW Plaza, originó una cuenta por pagar a favor de la cesionaria, Bavarian Motor Panamá, S.A. En enero 2021, Financiera Automotriz, S.A., dueña del 100% de las acciones de Bavarian Real Estate, Inc., incrementó su inversión mediante capital adicional, lo que permitió el repago de B/.3 millones de esta deuda.

La adquisición de las fincas 402265 y 402266 permitirá, a su vez, incrementar los ingresos de alquiler, una vez que estos locales hayan sido habilitados para este propósito en su totalidad.

Debe tomarse en cuenta que el flujo de la empresa para afrontar sus compromisos se deriva del pago mensual recibido de Bavarian Motor Panamá, S.A., en concepto de los alquileres de dos bienes raíces, lo cual representa un monto suficiente para cubrir sus compromisos de intereses, capital y sus gastos.

El capital de trabajo de la empresa al 30.09.2023 era de (B/.2,213,869). Este saldo negativo se debe principalmente a la deuda que tiene Bavarian Real Estate Inc. con su afilada Bavarian Motor Panamá, S.A., por el saldo del traspaso de las dos fincas y por remodelaciones que ya cuentan con un contrato de alquiler. Tal y como se menciona más arriba, la empresa abonó B/.3 millones a esta deuda durante el segundo trimestre de 2021 y continúa haciendo las gestiones para cancelarla completamente y así poder mejorar su capital de trabajo. Además, influye en el capital de trabajo una mayor porción corriente de los bonos por pagar de acuerdo al plan de amortización, el incremento en los intereses por pagar debido al alza de las tasas de interés. Para el período terminado el 30 de septiembre de 2023, la Compañía no está sujeta a pago de impuesto sobre la renta.

### **B. Recursos de Capital:**

La empresa cuenta con un fuerte capital pagado, lo cual, aunado a la retención de sus utilidades retenidas, hacen que su razón deuda patrimonio tenga variaciones menores, reflejando 0.42 al final del período fiscal.

Adicionalmente, el repago parcial de los bonos y por ende la disminución de sus intereses sobre los saldos remanentes adeudados proporcionan un continuo crecimiento de los recursos de la empresa.

### **C. Resultados de las operaciones:**

La empresa mantiene un excelente margen operativo debido a su política de mantener sus gastos operativos a niveles muy reducidos y a que sus ingresos están destinados a cubrir los intereses de la deuda y los repagos a capital únicamente, dejando una ganancia remanente destinada al incremento de las utilidades retenidas, y, por ende, al crecimiento del patrimonio.

El resultado de las operaciones del 2023 fue mayor al del año anterior, principalmente debido a las siguientes razones:

- a. Incremento en los montos de alquiler con su afiliada Bavarian Motor Panamá, S.A.
- b. Ajuste positivo en gasto de impuesto diferido realizado en septiembre 2023.

### **D. Análisis de perspectivas:**

La empresa tiene una operación sana de alquiler que le permite generar una ganancia operativa constante porque tiene un ingreso de alquiler permanente, un reducido monto de gastos y la reducción continua de su deuda. Adicionalmente las propiedades de la empresa están ubicadas en lugares cuyo precio de mercado va en ascenso.

Con la reestructuración de los bonos, el aporte de capital realizado en 2021, el nuevo alquiler y las modificaciones a los alquileres con su afiliada, consideramos que la empresa logrará sus objetivos y le permitirá mejorar sus índices financieros.

## **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

### **A. Identidad**

#### **1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

##### Ricardo Antonio Roux Moses, Director Presidente

Ocupa los cargos de Director y Presidente del Emisor de Bavarian Motor Panamá, S.A., y Director de Financiera Automotriz, S.A. (FASA). Funge actualmente como Vicepresidente Ejecutivo de todas las empresas del Grupo FASA, iniciando labores en dicho grupo el 25 de marzo de 2003. Obtuvo su título de Ingeniero Mecánico en Notre Dame University, Indiana, Estados Unidos de América. Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Babson College, Massachussets, Estados Unidos. Inició su carrera profesional en The Chase Manhattan Bank, N.A. en Puerto Rico, República Dominicana y Panamá como Oficial de Crédito Corporativo y Oficial de Banca Institucional. Trabajó por doce años en el Grupo Wall Street Securities donde llegó a ocupar el cargo de Gerente General.

Gustavo De Luca, Director Secretario

Ocupa los cargos de Director y Secretario del Emisor, de Bavarian Motor Panamá, S.A., y Director de Financiera Automotriz, S.A. (FASA). Inició labores en el Grupo FASA en 1998. Desde esa fecha ha ocupado distintos cargos dentro del Grupo como Gerente de Ventas, Gerente de Ventas y Operaciones y actualmente funge como Gerente General del Grupo. Tiene como principal responsabilidad la supervisión de todas las operaciones y resultados de las empresas del Grupo FASA. Obtuvo su título de Mágister en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios Kellogg de la Universidad Northwestern en 2009 y el de Mágister en Finanzas del INCAE, en noviembre de 2022. Ha sido y es miembro de la Junta Directiva de Asociación de Distribuidores de Automóviles de Panamá de enero 2004 a diciembre 2004 y desde 2009 a la fecha, ejerciendo el cargo de Presidente en 2001, 2011 y de enero de 2019 a 2020. Además es miembro de la Junta Directiva del World Energy Council Panamá desde 2019.

Raúl García de Paredes, Director Tesorero

Ocupa los cargos de Director y Tesorero del Emisor y de Bavarian Motor Panamá, S.A., y es Director de Financiera Automotriz, S.A. Labora actualmente como Gerente General de ProFuturo A.F.P.C. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University, Washington, DC, Estados Unidos de América. Inició su carrera laboral en el año 2001.

2. Empleados de importancia y asesores:

La empresa emisora no cuenta con personal ni ejecutivos ya que todas las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de Bavarian Motor Panamá, S.A., por lo cual la empresa paga un cargo mensual por el manejo de sus operaciones.

3. Asesores Legales:

La empresa no cuenta con asesores legales internos, ya que contrata los servicios legales externamente cuando así lo requiere.

4. Auditores:

La empresa no cuenta con auditores internos. Los servicios de auditoría externa para los estados financieros son brindados por la firma PwC para los periodos fiscales terminados a septiembre 2022 y 2023.

5. Designación por acuerdos o entendimientos:

No existen designaciones establecidas de ningún Director ni existen contratos formales de prestación de servicios de la empresa con sus Directores.

**B. Compensación:**

Los directores no reciben compensación alguna de parte de la empresa, ni esta le reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de las dietas por la asistencia a la Junta Directiva.

**C. Prácticas de la Directiva:**

Son prácticas de la Directiva del Grupo FASA reunirse en forma mensual para la revisión de los estados financieros de cada una de las empresas del Grupo y el consolidado, la toma de decisiones estratégicas y la aprobación de inversiones, presupuesto y otros que son potestad de la Directiva.

**D. Empleados:**

La empresa no tiene empleados contratados, dado que sus funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de Bavarian Motor Panamá, S.A. La empresa paga un honorario mensual de B/.250.00 a Bavarian Motor Panamá, S.A., por el manejo de sus registros contables y preparación de estados financieros.

**E. Propiedad Accionaria:**

La empresa no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos. Al cierre del periodo fiscal 2023, sus acciones le pertenecen en un 100% a Vantage Properties Trust.

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES:**

**A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control.**

Al cierre fiscal 2023, la empresa era 100% propiedad de Vantage Properties Trust, sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita el 9 de mayo de 2019 en el Registro Público según consta en la Sección Mercantil a Folio 155679386.

Con fecha 03 de octubre de 2022, se perfeccionó la venta por parte de Financiera Automotriz, S.A. de la totalidad de las acciones comunes que representan el capital social suscrito y pagado de Bavarian Real Estate, Inc. a favor de Vantage Properties Trust, una Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII), autoadministrada, tipo paraguas, constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá y autorizada para operar por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) mediante la resolución No. SMV 559-19. Dicha transacción se realizó una vez se obtuvieron las debidas aprobaciones de los bonohabientes y del fiduciario, tal y como lo establece el prospecto de la emisión de bonos.

A partir de esta transacción, Bavarian Real Estate Inc. pasó a ser una subsidiaria 100% poseída por Vantage Properties Trust.

**B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor**

Grupo de Acciones	Número de acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	10	100%	1	100%
Totales	10	100%	1	100%

**C. Persona controladora:**

No existe un accionista o persona controladora de las acciones de la empresa.

## **V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

### **A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas:**

La empresa tiene contratos de arrendamiento hasta octubre 2030, donde figura como arrendador, con Bavarian Motor Panamá, S.A., como arrendatario, sobre las fincas No. 402264-8708 y No. 413239-8712, las cuales corresponden a los locales de planta baja y sótano de BMW Plaza, en Calle 50; y la planta baja y mezanine de BMW Center, en Costa del Este, respectivamente.

### **B. Interés de expertos y asesores:**

La empresa no tiene ningún tipo de contratación con expertos ni asesores para el negocio que maneja.

## **VI. TRATAMIENTO FISCAL**

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigor de la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa de veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables. A partir del año terminado el 31 de diciembre de 2005, las compañías están obligadas a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional, como el cálculo alternativo sobre la renta (CAIR).

Adicionalmente, las regulaciones fiscales establecen que las utilidades no distribuidas atribuibles a operaciones locales de las compañías registradas bajo las leyes de la República de Panamá estarían sujetas a un impuesto complementario de 4% sobre las utilidades no distribuidas en dividendos a los accionistas y un impuesto sobre dividendos de 10% al momento de su distribución, aplicando el 4% de impuesto complementario retenido y pagado de esas utilidades distribuidas en dividendos.

Con fecha 3 de octubre de 2022, la Compañía pasó a ser subsidiaria 100% poseída por Vantage Properties Trust, una Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII), autoadministrada, tipo paraguas, constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá y autorizada para operar por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV) mediante la resolución No.SMV 559-19. A partir de esa fecha la Compañía adquiere el derecho a la exoneración del 100% del impuesto sobre la renta y la obligación de distribuir en dividendos no menos del 90% de la utilidad neta durante el año fiscal.

**VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**

Como se señaló en el punto IV, el Capital únicamente consta de 10 acciones que, al cierre fiscal 2023, pertenecen el 100% a Vantage Properties Trust.





## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	AL 30 DE SEPTIEMBRE			
	2023	2022	2021	2020
Ventas o Ingresos Totales	2,723,506	2,043,691	1,533,998	1,169,384
Margen operativo	82%	91%	89%	88%
Gastos Generales y Administrativos	499,947	192,254	165,643	143,165
Utilidad Neta	1,795,806	1,453,734	722,843	(1,108,910)
Acciones emitidas y en circulación	10	10	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción	179,581	145,373	72,284	(110,891)
Depreciación y Amortización	-	-	-	-
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
Costos Financieros	789,072	558,837	560,494	633,375
<b>BALANCE GENERAL</b>				
Activo Circulante	423,139	283,670	595,372	575,702
Activos Totales	35,745,408	35,866,942	35,668,799	35,141,651
Pasivo Circulante	2,637,008	1,582,856	1,191,119	4,927,301
Deuda a Largo Plazo	7,859,375	9,188,281	10,089,966	9,549,430
Acciones Preferidas				
Capital pagado	6,455,465	6,465,465	6,465,465	3,465,465
Utilidades Retenidas	18,860,930	18,775,734	18,078,700	17,355,857
Patrimonio Total	25,249,025	25,095,805	24,387,714	20,664,920
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>				
Dividendo/Acción				
Deuda Total/Patrimonio	0.42	0.43	0.46	0.70
Capital de trabajo	(2,213,869)	(1,299,186)	(595,747)	(4,351,599)
Razón Corriente	0.16	0.18	0.50	0.12
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.28	2.60	1.29	(1.75)

## III PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los estados financieros auditados de Bavarian Real Estate Inc., correspondientes al período fiscal de la empresa, del 1 de octubre de 2022 al 30 de septiembre de 2023.

## IV PARTE

### DIVULGACIÓN

Este informe anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

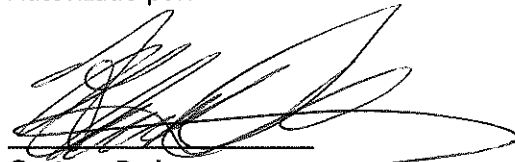
Preparado por:

Mabel Sánchez – Contralor Financiero

correo electrónico: [masanchez@fasa.com.pa](mailto:masanchez@fasa.com.pa)

Teléfono: 378-0400

Autorizado por:



**Gustavo De Luca**

Apoderado Legal



# **Bavarian Real Estate, Inc.**

## **Informe y Estados Financieros 30 de septiembre de 2023**

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público"

# Bavarian Real Estate, Inc.

## Índice para los Estados Financieros 30 de septiembre de 2023

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 38



## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista de  
Bavarian Real Estate, Inc.

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Bavarian Real Estate, Inc. (la “Compañía”) al 30 de septiembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023;
- el estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética profesional para contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.

#### Énfasis de asunto

Llamamos la atención a la Nota 5 de los estados financieros, que describe la concentración de los saldos y transacciones de la Compañía con partes relacionadas. Nuestra opinión no es modificada con relación a este asunto.



A la Junta Directiva y Accionistas de  
Bavarian Real Estate, Inc.  
Página 2

### Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

#### Asunto clave de auditoría

##### *Valor razonable de las propiedades de inversión*

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación del juicio y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 30 de septiembre de 2023 ascienden a B/.34,788,887 (véase la Nota 6 de los estados financieros) y representan el 97% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por peritos independientes y registrados ante el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN).

Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Panamá para la determinación del valor razonable, los peritos realizan una estimación de los valores de las propiedades, con base en una investigación y análisis de ventas recientes realizados en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos y de propiedades comparables, claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

Véase la Nota 3 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 6 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por la Compañía para la determinación del valor razonable.

#### Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Los procedimientos de auditoría ejecutados con relación al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos el proceso seguido por la gerencia de la Compañía para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Obtuvimos los informes de valoración de los peritos y utilizando nuestro propio experto en propiedades de inversión, evaluamos los supuestos claves y las metodologías utilizadas en las valoraciones.
- Para algunos de los supuestos utilizados en las valoraciones, cotejamos las variables utilizadas con evidencia externa disponible.
- Evaluamos la objetividad, independencia, competencia y capacidad de los peritos, así como el alcance del trabajo realizado.
- Comparamos el listado de las propiedades de inversión entregado a los peritos por parte de la gerencia con los registros contables para asegurarnos de la totalidad y exactitud de las propiedades de inversión sujetas a valuación.
- Cotejamos en el Registro Público de Panamá que todas las propiedades de inversión incluidas en el listado, estuvieran inscritas a nombre de la Compañía.
- Evaluamos las revelaciones de la Compañía de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.



A la Junta Directiva y Accionistas de  
Bavarian Real Estate, Inc.  
Página 3

### **Otra información**

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. Si, basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

### **Responsabilidad de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros**

La gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.



A la Junta Directiva y Accionistas de  
Bavarian Real Estate, Inc.  
Página 4

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.





A la Junta Directiva y Accionistas de  
Bavarian Real Estate, Inc.  
Página 5

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Maribel Tejada con número de idoneidad de contador público autorizado No.4165.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Maribel Tejada, Socia y Javier Martínez, Gerente.

*PricewaterhouseCoopers*

29 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá

*Maribel Tejada M.*

Maribel Tejada  
CPA 4165

**Bavarian Real Estate, Inc.****Estado de Situación Financiera****30 de septiembre de 2023***(Cifras en balboas)*

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
Activos circulantes			
Efectivo	12	63,820	5,222
Fondo de fideicomiso de garantía - porción circulante	8	195,070	163,594
Cuentas por cobrar		3,761	20,118
Adelanto a proveedores		-	13,375
Gastos pagados por adelantado		160,488	81,361
Total de activos circulantes		423,139	283,670
Activos no circulantes			
Fondo de fideicomiso de garantía	8	337,570	286,270
Propiedades de inversión	6	34,788,887	35,297,002
Adelanto a proveedores		193,637	-
Equipo de oficina, neto	7	2,175	-
Total de activos no circulantes		35,322,269	35,583,272
Total de activos		35,745,408	35,866,942
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar, neto	8	580,862	512,464
Cuentas por pagar - relacionada	5	1,846,218	853,549
Cuentas por pagar - otras		68,761	18,578
Intereses por pagar	8, 12	128,020	102,540
Impuesto sobre la renta por pagar	9	7,101	80,459
Impuesto por pagar - otros		6,046	15,266
Total de pasivos circulantes		2,637,008	1,582,856
Pasivos no circulantes			
Bonos por pagar, neto - porción a largo plazo	8	7,859,375	8,840,237
Impuesto sobre la renta diferido	9	-	348,044
Total de pasivos no circulantes		7,859,375	9,188,281
Total de pasivos		10,496,383	10,771,137
Patrimonio			
Acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una, autorizadas, emitidas y en circulación			
10 acciones	12	10,000	10,000
Aporte adicional de capital		6,455,465	6,455,465
Utilidades no distribuidas		18,860,930	18,775,734
Impuesto complementario		(77,370)	(145,394)
Total de patrimonio		25,249,025	25,095,805
Total de pasivos y patrimonio		35,745,408	35,866,942

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

**Bavarian Real Estate, Inc.****Estado de Resultado Integral**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Notas	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	5	2,723,506	2,043,691
Otros ingresos		1,600	-
Gastos de operación	5, 9	<u>(499,947)</u>	<u>(192,254)</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>		2,225,159	1,851,437
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	<u>9,998</u>	<u>359,311</u>
<b>Resultado de la actividad de operación</b>		<u>2,235,157</u>	<u>2,210,748</u>
Ingresos financieros		1,677	4,964
Costos financieros		<u>(789,072)</u>	<u>(558,837)</u>
<b>Costos financieros, neto</b>		<u>(787,395)</u>	<u>(553,873)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,447,762</u>	<u>1,656,875</u>
Impuesto sobre la renta			
Corriente		-	(192,362)
Diferido		<u>348,044</u>	<u>(10,779)</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	10	<u>348,044</u>	<u>(203,141)</u>
Utilidad neta y resultado integral		<u>1,795,806</u>	<u>1,453,734</u>
Utilidad neta por acción	12	<u>179,581</u>	<u>145,373</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

**Bavarian Real Estate, Inc.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Aporte Adicional de Capital</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2021</b>	10,000	6,455,465	18,078,700	(156,451)	24,387,714
<i>Resultado integral del año:</i>					
Utilidad neta	-	-	1,453,734	-	1,453,734
Total de resultado integral del año	-	-	1,453,734	-	1,453,734
<i>Transacciones con el accionista:</i>					
Dividendo pagado	-	-	(755,752)	-	(755,752)
Impuesto complementario	-	-	(948)	11,057	10,109
Total de transacciones con el accionista	-	-	(756,700)	11,057	(745,643)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022</b>	<u>10,000</u>	<u>6,455,465</u>	<u>18,775,734</u>	<u>(145,394)</u>	<u>25,095,805</u>
<i>Resultado integral del año:</i>					
Utilidad neta	-	-	1,795,806	-	1,795,806
Total de resultado integral del año	-	-	1,795,806	-	1,795,806
<i>Transacciones con el accionista:</i>					
Dividendo pagado	-	-	(1,710,610)	-	(1,710,610)
Impuesto complementario	-	-	-	68,024	68,024
Total de transacciones con el accionista	-	-	(1,710,610)	68,024	(1,642,586)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023</b>	<u>10,000</u>	<u>6,455,465</u>	<u>18,860,930</u>	<u>(77,370)</u>	<u>25,249,025</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

**Bavarian Real Estate, Inc.**

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		1,795,806	1,453,734
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	9	-	192,362
Impuesto sobre la renta diferido	9	(348,044)	10,779
Pérdida en venta de propiedad de inversión		66,371	-
Depreciación	7	725	-
Costos financieros, neto		787,395	553,873
Cambios en el valor razonable de la propiedades de inversión	6	(9,998)	(359,311)
		<u>2,292,255</u>	<u>1,851,437</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar otras		16,357	(16,654)
Adelantos a proveedores		(180,262)	(13,375)
Gastos pagados por adelantado		(79,127)	(27,129)
Cuentas por pagar		1,042,852	131,616
Impuesto por pagar otros		(9,220)	11,955
		<u>3,082,855</u>	<u>1,937,850</u>
Flujos netos procedentes de las actividades de operación		3,082,855	1,937,850
Intereses pagados		(760,079)	(501,969)
Impuesto sobre la renta pagado		(73,358)	-
		<u>2,249,418</u>	<u>1,435,881</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Intereses ganados		1,677	4,964
Adiciones de propiedad de inversión	6	-	(133,423)
Producto de venta de propiedades de inversión	6	451,742	-
Adiciones de mobiliario, equipo y otros	7	(2,900)	-
		<u>450,519</u>	<u>(128,459)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de bono		(915,977)	(801,625)
Fondo de fideicomiso de garantía		(82,776)	240,309
Dividendos pagados, neto de impuesto complementario		(1,642,586)	(745,643)
		<u>(2,641,339)</u>	<u>(1,306,959)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			
Aumento neto en el efectivo		58,598	463
Efectivo neto al inicio del año		5,222	4,759
		<u>63,820</u>	<u>5,222</u>
Efectivo neto al final del año		<u>63,820</u>	<u>5,222</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

# **Bavarian Real Estate, Inc.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

### **1. Información General**

Bavarian Real Estate, Inc. (la “Compañía”) se constituyó como sociedad anónima el 10 de abril de 2013, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la de llevar a cabo en general la administración, venta, alquiler, permuta, usufructo de bienes inmuebles. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Vantage Properties Trust.

La oficina principal se encuentra ubicada en Costa del Este, Calles 2da. y 1ra. Transversal, Edificio BMW Center. Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía no mantenía empleados (2022: igual). La unidad de negocio de los arrendamientos y las gestiones administrativas de la Compañía son ejercidos por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Los estados financieros fueron aprobados por el Gerente General para su emisión el 24 de noviembre de 2023.

### **2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

#### **Base de Preparación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

La preparación de estos estados financieros en conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use sus juicios en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se revelan en la Nota 3 (Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos).

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Base de Preparación (continuación)**

*a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por la Compañía*

Las siguientes normas han sido adoptadas por la Compañía por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de octubre de 2022:

*Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas contables 2 de las NIIF*

El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas. Las modificaciones definen lo que es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información de políticas contables es material. Además, aclaran que no es necesario revelar información inmaterial sobre políticas contables. Si se divulga, no debe ocultar la información contable significativa.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, Juicios sobre la materialidad, con el fin de proporcionar orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a la información a revelar sobre políticas contables. Las modificaciones entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

*Definición de las estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8*

La modificación de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo deben distinguir las empresas en los cambios de políticas y las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y a otros eventos futuros, mientras que los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y a otros eventos pasados, así como al periodo actual. Las modificaciones entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La modificación indicada no ha tenido ninguna repercusión en el importe reconocido en periodos anteriores. No se espera que afecten significativamente a los periodos actuales o futuros.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes para el período 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y periodos futuros.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Base de Preparación (continuación)**

***b. Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros***

*Pasivos no corrientes con pactos - Modificaciones de la NIC 1*

Las modificaciones introducidas en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas o acontecimientos de la entidad posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o el incumplimiento de un pacto). Las modificaciones también aclaran el significado de la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. Las modificaciones debían aplicarse a partir del 1 de enero de 2022. Sin embargo, la fecha de entrada en vigor se aplazó al 1 de enero de 2023 y posteriormente al 1 de enero de 2024.

En octubre de 2022, el IASB introdujo nuevas modificaciones en la NIC 1 en respuesta a las inquietudes suscitadas por estos cambios en la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las nuevas modificaciones aclaran que las cláusulas de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación si la entidad sólo debe cumplir las cláusulas después de la fecha de presentación. Sin embargo, si la entidad debe cumplir una cláusula antes o en la fecha de presentación de la información, ello afectará a la clasificación como corriente o no corriente, incluso si sólo se comprueba el cumplimiento de la cláusula después de la fecha de presentación de la información.

Las modificaciones exigen revelar información si una entidad clasifica un pasivo como no corriente y ese pasivo está sujeto a pactos que la entidad debe cumplir en los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de la información. La información a revelar incluye lo siguiente:

- el importe en libros del pasivo,
- información sobre las cláusulas, y
- hechos y circunstancias, si los hubiera, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir los acuerdos.

Las modificaciones deben aplicarse retroactivamente de conformidad con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Se aplicarán normas transitorias especiales si una entidad hubiera adoptado anticipadamente las modificaciones de 2020 relativas a la clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes.



**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Base de Preparación (continuación)**

***b. Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)***

*Pasivo por arrendamiento en venta y arrendamiento posterior - modificaciones a la NIIF 16.*

En septiembre de 2022, el IASB finalizó las modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

Las modificaciones especifican que, en la medición del pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia, o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.

La Compañía está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones y mejoras en los estados financieros.

No hay otras nuevas normas o modificaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

**Moneda Funcional**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El Balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Instrumentos Financieros**

*Instrumentos Financieros no Derivados*

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, bonos y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible. Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Compañía a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación, se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

**Efectivo**

El efectivo consiste principalmente en depósitos a cuentas bancarias a la vista y presentado a costo amortizado.

**Cuentas por Cobrar**

*Reconocimiento y Medición*

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidas al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión de deterioro.

*Deterioro*

Para las cuentas por cobrar, la Compañía aplica el modelo simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de los alquileres durante un período de 36 meses antes del 30 de septiembre de 2023 o del 1 de octubre de 2022, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios para cancelar el crédito.

La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales,
- Indicadores del mercado externo; y la base del arrendatario.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Cuentas por Cobrar (continuación)**

*Deterioro (continuación)*

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Los alquileres y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se consideran incobrables.

**Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional.

**Bonos por Pagar**

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente a su valor razonable. Subsecuentemente, son medidos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de la transacción) y el valor nominal de los bonos es reconocida en el estado de resultado integral, sobre el período de los bonos usando el método de interés efectivo.

**Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión consisten en terrenos, edificios y mejoras. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable con cambios en los resultados integrales. Los edificios y mejoras clasificados como propiedades de inversión medidas a valor razonable no están sujetas a depreciación.

Las propiedades de inversión son mantenidas con la finalidad de obtener rendimiento por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para propósitos administrativos.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del activo) se reconoce en los resultados integrales.

Cuando el uso del activo cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo y su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Equipo de Oficina y Programas de Cómputo**

Los equipos de oficina y programas de cómputo están valorado al costo menos la depreciación acumulada.

Los costos incluyen los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y algún otro costo directamente relacionado con el activo para que esté en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista.

Las ganancias y pérdidas en disposición de una partida de equipo de oficina y programas de cómputo son determinadas comparando el producto de la disposición con el valor según libros del equipo de oficina y programas de cómputo y son reconocidas netas dentro de los “otros ingresos” en el estado de resultado integral.

La depreciación es calculada sobre el importe amortizable, que es el costo de un activo, u otro importe que sustituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación se reconoce en el estado de resultado integral de forma lineal durante los años de vida útil estimada de cada parte de un elemento de equipo de oficina y programas de cómputo, ya que éste refleja más de cerca los patrones de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.

La vida estimada del equipo de oficina y programas de cómputo es de 4 y 3 años.

**Construcciones en Proceso**

Las construcciones en proceso corresponden a los desembolsos realizados por proyectos de mejoras realizadas sobre propiedades de la Compañía.

**Deterioro de Activos no Financieros**

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha del reporte para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Deterioro de Activos no Financieros (continuación)**

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultado integral.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neta de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

**Capital Social**

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

**Impuesto sobre la Renta**

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultado integral.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporarias cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

**Utilidad Neta por Acción**

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la Compañía sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para el accionista entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

**Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos procedentes de los arrendamientos de las propiedades de inversión, en el curso ordinario de las actividades se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de vigencia de los arrendamientos. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de alquiler ejecutado, que los beneficios del uso de la propiedad han sido transferidos al arrendatario y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad. Los ingresos por arrendamiento son reconocidos a través del tiempo.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Costos Financieros**

Los costos financieros, comprenden los gastos de intereses por bonos por pagar y costos financieros diferidos. Los costos financieros diferidos consisten en costos de emisión de bonos por honorarios pagados neto de cualquier prima. Estos costos diferidos por la emisión de bonos serán amortizados basados en la vigencia de esta, utilizando el método de interés efectivo.

**Información de Segmento**

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por la máxima autoridad de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento; y para los cuales la información financiera esté disponible.

**3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos**

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables según las circunstancias.

La Compañía realiza estimaciones y supuestos concernientes al futuro. Las estimaciones de contabilidad resultantes serán, por definición, raramente iguales a los resultados actuales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en los libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año financiero se indican a continuación:

**Determinación del Valor Razonable de Propiedades de Inversión**

La Compañía realiza juicios en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. La Compañía determinó el valor razonable del terreno sobre la base del enfoque de mercado. El valor razonable del edificio y mejoras se determinó con base a una investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos y de propiedades comparables, claramente identificadas con el uso predominante en el sector urbano donde se localiza.

# Bavarian Real Estate, Inc.

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

### 3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

#### Impuesto sobre la Renta

En el curso normal del negocio, los juicios críticos aplicados por la Compañía en materia de impuestos están sujetos a inspecciones posteriores por parte de las autoridades fiscales, y pudiesen existir interpretaciones que podrían diferir de las aplicadas por la Compañía. En caso de existir diferencias en las interpretaciones que resulten significativas, pudiesen resultar en cambios en las estimaciones de los montos reconocidos por activos y pasivos por impuestos.

### 4. Segmento de Operación

La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de propiedades de inversión, el cual es su única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio de arrendamiento, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. Los funcionamientos del segmento son los arrendamientos de oficinas y locales para uso comercial representados en propiedades de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultado integral, como información responsable de este único segmento.

Las actividades relacionadas con dicho segmento son realizadas en Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### 5. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2023	2022
Cuentas por pagar - otras compañías relacionadas	<u>1,846,218</u>	<u>853,549</u>
Ingresos por arrendamientos - otras compañías relacionadas	<u>2,592,509</u>	<u>1,824,875</u>
Gastos de operación - otras compañías relacionadas	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>

Las cuentas por pagar con compañías relacionadas no generan intereses, no tienen garantías asociadas ni fecha de vencimiento.

La última compañía controladora es Financiera Automotriz, S. A.

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión reconocidas a valor razonable se detallan a continuación:

(a) Conciliación del Importe en Libros

	<b>2023</b>		
	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios y Mejoras</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1 de octubre de 2022	15,969,579	19,327,423	35,297,002
Venta	-	(518,113)	(518,113)
Cambio en valor razonable	426,975	(416,977)	9,998
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>16,396,554</u>	<u>18,392,333</u>	<u>34,788,887</u>
	<b>2022</b>		
	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios y Mejoras</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1 de octubre de 2021	14,697,691	19,721,886	34,419,577
Adiciones	-	133,423	133,423
Reclasificación de construcción en proceso	-	384,691	384,691
Cambio en valor razonable	1,271,888	(912,577)	359,311
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>15,969,579</u>	<u>19,327,423</u>	<u>35,297,002</u>

La Compañía clasifica los terrenos y mejoras de inmueble, donde están construidos los PH BMW Plaza (Calle 50 - Panamá) y PH BMW Center (Costa del Este - Panamá), como propiedades de inversión, según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión".

Mediante escritura pública No.8156 del 28 de junio de 2017, Bavarian Motor Panamá, S. A., empresa afiliada del Grupo FASA, efectuó la escisión de las fincas 402265-8708 y 402266-8708 ubicadas en el PH BMW Plaza, a favor de Bavarian Real Estate, Inc., incrementando el valor de las propiedades de inversión por B/.4,114,386.

Como lo permite la norma, la Compañía adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de resultado integral.



**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**6. Propiedades de Inversión (Continuación)**

*(a) Conciliación del Importe en Libros (continuación)*

Los gastos de operación incluidos en el estado de resultado integral corresponden a gastos directamente relacionados con las propiedades de inversión.

*(b) Medición del Valor Razonable*

*Jerarquía del Valor Razonable*

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

*Técnicas de Valoración*

Los métodos usados para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan seguidamente:

- (a) Enfoque de Mercado:* Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades de la Compañía y áreas aledañas, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más recientes y se le hicieron los ajustes correspondientes.
- (b) Enfoque de Costo de Mejoras:* Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido se le realizó un ajuste por depreciación de las mejoras, de acuerdo a la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumó el valor de terreno.
- (c) Enfoque de Mercado para las Mejoras:* Se encontraron ofertas libres del mercado de propiedades que tuvieran características similares a la propiedad evaluada ubicadas en las áreas aledañas. Las transacciones encontradas fueron utilizadas y ajustadas.

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### 6. Propiedades de Inversión (Continuación)

(b) *Medición del Valor Razonable(continuación)*

Técnicas de Valoración (continuación)

(d) *Enfoque de Rentas:* Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el canon promedio de propiedades similares en las áreas donde se encuentran ubicados ambos inmuebles.

El valor razonable del terreno se determinó sobre la base del enfoque de mercado. El valor razonable del edificio y mejoras se determinó sobre la base del valor promedio de los enfoques de costo de mejoras, mercado para las mejoras y de rentas.

Variables no Observadas Significativas

El canon de arrendamiento promedio oscila entre B/.16 y B/.24 el m<sup>2</sup>, según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Interrelación entre las Variables Claves no Observables en el Mercado y la Medición del Valor Razonable

El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 7. Equipo de Oficina y Programas de Cómputo

##### Equipo de Oficina y Programas de Cómputo

El equipo de oficina y programas de cómputo se detallan a continuación:

	<u>Equipo de Oficina</u>	<u>Programas de Cómputo</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Saldo al 1 de octubre de 2021	800	-	800
Adiciones	-	-	-
Reclasificación a construcción en proceso	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>800</u>
Saldo al 1 de octubre de 2022	800	-	800
Adiciones	-	2,900	2,900
Descartes	<u>(800)</u>	<u>-</u>	<u>(800)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>-</u>	<u>2,900</u>	<u>2,900</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al 1 de octubre de 2021	(800)	-	(800)
Cargos	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>(800)</u>	<u>-</u>	<u>(800)</u>
Saldo al 1 de octubre de 2022	(800)	-	(800)
Cargos	-	(725)	(725)
Descartes	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>800</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>-</u>	<u>(725)</u>	<u>(725)</u>
<b>Valor Neto según Libros</b>			
Al 1 de octubre de 2021	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 30 de septiembre de 2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 1 de octubre de 2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 30 de septiembre de 2023	<u>-</u>	<u>2,175</u>	<u>2,175</u>

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 8. Bonos por Pagar, Neto

Los bonos por pagar, neto, se detallan a continuación:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Interés Anual</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bonos - Serie A	Oct., 2030	SOFR a plazo +.26% + 3.50%	8,443,750	9,398,375
Costos financieros diferidos			<u>(3,513)</u>	<u>(45,674)</u>
			8,440,237	9,352,701
Porción circulante			<u>(580,862)</u>	<u>(512,464)</u>
Porción a largo plazo			<u>7,859,375</u>	<u>8,840,237</u>

El 22 de abril de 2013, la Junta Directiva de la Compañía autorizó la emisión y venta en oferta pública de bonos corporativos por un total de B/.16,000,000 a una tasa LIBOR de 3 meses + 3.50%, con un mínimo aplicable de 5%.

El 14 de junio de 2022, la Compañía solicitó aprobación para la sustitución de la tasa de referencia "LIBOR" por la tasa de referencia "SOFR" a plazo ajustada a partir del 30 de julio de 2022. El 21 de julio de 2022, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante resolución No. SMV-266-22 aprobó dicha solicitud. Dicha sustitución implica pasar de pagar intereses a una tasa de LIBOR de 3 meses + 3.50%, a una tasa de SOFR a plazo ajustada (+.26%) + 3.50. Esta modificación no generó un cambio sustancial en los flujos de efectivo futuros.

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía mantenía intereses por pagar por un total de B/.128,020 (2022: B/.102,540).

El pago de capital será trimestralmente en cada día de pago de intereses hasta el nuevo vencimiento en octubre de 2030.

El objetivo de la emisión fue la recaudación de fondos para repagar la deuda existente con bancos a corto plazo que se utilizó para la adquisición de las propiedades donde se encuentran las 2 sucursales de Bavarian Motor Panamá, a saber: BMW Plaza en Calle 50, y BMW Center en Costa del Este, las cuales funcionan como garantía hipotecaria de esta emisión.

La emisión de los bonos fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No.445-14 del 22 de septiembre de 2014, y fue adquirida por el Banco General, S. A., como único tenedor en el mercado de valores con fecha efectiva el 29 de septiembre de 2014.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

Los bonos por pagar se presentan netos de los costos de deuda diferidos, los cuales fueron incurridos en la evaluación y preparación de venta en oferta pública de bonos corporativos.

Al 30 de septiembre de 2023, el valor de las propiedades de inversión que garantizan la emisión (PH 402264-8708, PH 413239-8712) asciende a B/.29,969,632 (2022: B/.29,963,632).

Los bonos están respaldados por el crédito general de la Compañía y garantizados por un Fideicomiso de Garantía, constituido mediante Escritura Pública No.2974 del 1 de mayo de 2013, de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá e inscrito en el Registro Público bajo la Ficha No.2841 Sigla FID, Documento No.2380454, de la Sección de Fideicomisos y bajo la Ficha No.570738 de Hipotecas y Anticresis del Registro Público, el cual contiene los siguientes activos:

1. Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles detallados más adelante, y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al fideicomiso de garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al agente fiduciario, deberá cubrir al menos 125% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.
2. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía (en calidad de arrendador) con las afiliadas (en calidad de arrendatarios) sobre los bienes inmuebles, los cuales se depositarán en una cuenta de concentración del Fideicomiso de Garantía.
3. La cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio y terremoto, sobre las mejoras presentes y futuras de los bienes inmuebles, y que cubran al menos el 80% del valor de las mejoras de dichas propiedades.
4. Cualesquiera otros bienes o garantías que el fideicomitente u otras compañías relacionadas a éste aporten al fideicomiso, en términos aceptables al fiduciario.
5. Se establecerá dentro del Fideicomiso de Garantía una cuenta de reserva (la "Cuenta de Reserva") en la cual se harán aportes trimestrales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración para mantener en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos 3 meses de pagos de capital e intereses de los bonos.
6. La Compañía podrá reemplazar las propiedades en garantía y los contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía sujeto a la aprobación del agente fiduciario siempre y cuando éste confirme que se mantiene una cobertura de al menos 125% del saldo insoluto a capital.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

7. El fondo de Fideicomiso de Garantía está constituido mediante contrato de fideicomiso irrevocable de garantía entre la Compañía y el Banco General, S. A., el cual consiste en garantizar al tenedor registrado de la emisión, el pago de las sumas en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en futuro adeudar, el fideicomitente emisor, según los términos y condiciones de la emisión de bonos que el fideicomitente emisor deba a los tenedores registrados y a los demás beneficiarios conforme a los documentos de la emisión de bonos realizada por la Compañía. Este fondo genera mensualmente intereses a una tasa promedio de 0.25% y son reconocidos en el estado de resultado integral.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía podrá modificar los términos y condiciones de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la mayoría de los tenedores registrados (entendiéndose por tal, el 51% del saldo insoluto a capital emitido y en circulación de la totalidad de los bonos de la emisión en un momento determinado), excepto aquellos relacionados con la tasa de interés, plazo y cobertura de garantías, que requerirán el consentimiento de aquellos tenedores registrados que representen el 75% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación de la totalidad de los bonos de la emisión en un momento determinado. Aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación podrán hacerse sin dicho consentimiento.

El Fideicomiso de Garantía establece que el patrimonio fideicomitado constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Agente Fiduciario y del Fideicomitente para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del presente Fideicomiso de Garantía, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso de Garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

Al 30 de septiembre de 2020, de acuerdo con los requerimientos del prospecto informativo de la Oferta Pública de los Bonos, la Compañía solicitó y obtuvo el 10 de julio de 2020 una dispensa por parte de los tenedores de los bonos por un plazo de 12 meses; es decir, hasta el 30 de junio de 2021, para el cumplimiento con la Cobertura de Servicio de Deuda (para los últimos 12 meses y proyectada) mínima de 1.15 veces. Adicionalmente, obtuvo una dispensa sobre su obligación de reponer los saldos requeridos en la cuenta de Reserva de Servicio de Deuda en un plazo de 30 días calendarios conforme lo establece actualmente el Fideicomiso de Garantía, con el compromiso del Emisor de reponer dicho saldo en un plazo de 10 meses, contados a partir de agosto de 2020 a mayo de 2021, en forma de pagos mensuales. La Compañía cumplió con el restablecimiento de dichos fondos en la cuenta de Reserva de Servicios de Deuda.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

El 14 de enero de 2021 la Superintendencia del Mercado de Valores emitió su Resolución No.006-21, por medio de la cual autorizó la modificación de los términos y condiciones solicitados por la Compañía, siendo los más significativos los siguientes:

- La fecha de vencimiento de los bonos era el 30 de octubre de 2023 y la nueva fecha de vencimiento será el 30 de octubre de 2030.
- El emisor podrá redimir los bonos, parcial o totalmente una vez transcurridos los 5 años contados desde la fecha en que la respectiva resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá surta sus efectos.
- Cambió la tabla de repagos de capital del monto adeudado a la fecha, quedando un saldo insoluto al vencimiento de 41.50%.
- Se permiten repagos de capital anuales por un máximo de B/.400,000 y un mínimo de B/.100,000, en las fechas de pago de intereses y con notificación de 30 días previos.
- En todo momento, mantener una Cobertura de Servicio de Deuda de 1.10 veces para los últimos 12 meses y los próximos 12 meses proyectados.
- La Compañía podrá redimir anticipadamente los bonos, parcial o totalmente, una vez transcurridos 5 años contados desde la fecha en que la respectiva resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá resolviendo el registro de las modificaciones surta sus efectos, sujeto a las siguientes condiciones:
  - Cumplidos los 5 años y hasta que se cumpla el séptimo año, el precio de redención anticipada será de 101% del saldo insoluto a capital, y
  - Cumplidos los 7 años la Compañía podrá, a su entera disposición, redimir los bonos al 100% del saldo insoluto a capital. Cualquier redención anticipada ya sea parcial o total deberá ser efectuada en un día de pago de intereses.

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### 9. Gastos de Operación

Los gastos de operación se resumen a continuación

	2023	2022
Servicios profesionales	177,563	83,442
Impuestos, cuotas y suscripciones	152,235	53,377
Pérdida en venta de propiedad de inversión	66,371	-
Mantenimiento, equipo y propiedades	51,906	26,755
Luz y agua	29,948	3,726
Seguros	18,964	19,845
Gastos de cobranzas, notariales y registros	875	25
Depreciación y amortización (Nota 7)	725	-
Propaganda, promociones y eventos	640	645
Misceláneos	635	3,582
Cargos bancarios	85	160
Gastos de útiles de oficina y cómputo	-	695
	<u>499,947</u>	<u>192,252</u>

#### 10. Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos 3 años, según regulaciones fiscales vigentes, incluyendo el año terminado el 30 de septiembre de 2023. Además, los registros de la Compañía pueden estar sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la Ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, se publicó la Ley No.8 el 15 de marzo de 2010, la cual modifica la tarifa general del Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y siguientes.

La Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).



## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### 10. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo.

Con fecha 3 de octubre de 2022, la Compañía pasó a ser subsidiaria 100% poseída por Vantage Properties Trust, una Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII), autoadministrada, tipo paraguas, constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá y autorizada para operar por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV) mediante la resolución No.SMV 559-19. A partir de esa fecha la Compañía adquiere el derecho a la exoneración del 100% del impuesto sobre la renta y la obligación de distribuir en dividendos no menos del 90% de la utilidad neta durante el año fiscal.

La conciliación entre la tasa impositiva con la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta de la Compañía, como un porcentaje de la utilidad antes del impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

		2023		2022
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>1,528,905</u>		<u>1,656,875</u>
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	0.00%	-	25.00%	414,219
aumento (disminución) por:				
Ingresos no gravables		-	-13.40%	(221,985)
Gastos no deducibles			0.07%	1,077
Arrastre de pérdida		<u>-</u>	-0.06%	<u>(949)</u>
Total de impuesto sobre la renta corriente	0.00%	-	11.61%	192,362
Efecto del ajuste al impuesto diferido	0.00%	<u>(348,044)</u>	0.00%	<u>-</u>
Total del impuesto sobre la renta	0.02%	<u>(348,044)</u>	12.26%	<u>203,141</u>

Para el período terminado el 30 de septiembre de 2023, la Compañía no está sujeta a pago de impuesto sobre la renta (2022: B/.203,141 determinado bajo el método tradicional).

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### 10. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

Los efectos de las diferencias temporarias que dan lugar al impuesto sobre la renta diferido pasivo se presentan a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	348,044	337,265
Cambio en el valor razonable de propiedades	-	10,779
Reversión de impuesto diferido	<u>(348,044)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>348,044</u></u>

Según el Artículo 122B, del Decreto ejecutivo 170 de 1993, por tratarse de régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación por las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del Artículo 701 del Código Fiscal en relación por las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliarias y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

El objetivo de la Administración es mantener sus activos y la operación de la compañía dentro del régimen de las sociedades de inversión inmobiliaria generando ingresos mediante alquileres por lo cual se realiza la reversión de impuesto diferido pasivo por B/.348,044.

Para el año terminado al 30 de septiembre de 2022, la Compañía determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el Artículo No.701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No.49 del 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto Sobre la Renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor:

- (a) el valor total de la enajenación o;
- (b) el valor catastral del inmueble.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**10. Impuesto sobre la Renta (Continuación)**

**Precios de Transferencia**

La Ley No.33 del 30 de junio de 2010, modificada por la Ley No.52 del 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia utilizando los métodos establecidos en la referida Ley No.33.

Esta Ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los 6 meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al 1% del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas. Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023, Bavarian Real Estate, Inc., no realizó transacciones con compañías domiciliadas en el extranjero, por lo cual no le aplica la presentación del Informe 930.

**11. Arrendamientos Operativos**

Al 30 de septiembre de 2023, los cánones futuros mínimos del arrendamiento por cobrar bajo arrendamientos no cancelables se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hasta un año	<u>1,481,715</u>	<u>1,456,520</u>
De dos a cinco años	<u>5,764,688</u>	<u>5,705,819</u>
Más de cinco años	<u>2,834,500</u>	<u>4,195,060</u>

# Bavarian Real Estate, Inc.

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

### 11. Arrendamientos Operativos (Continuación)

El contrato de alquiler considera la renovación automática por igual período contratado. Como parte de las obligaciones existentes por la Compañía por la emisión de bonos, existe cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía y sus afiliadas, hasta y durante la vigencia de los bonos.

El 1 de abril de 2022, la Compañía y el arrendatario (Bavarian Motor Panamá, S. A.) firmaron una adenda al contrato, mediante la cual se hicieron incrementos a los cánones de arrendamiento.

Para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023, se incluyeron en los ingresos de actividades ordinarias la suma de B/.2,723,506 (2022: B/.2,043,691), en concepto de arriendos de propiedades de inversión, que son reconocidos a través del tiempo.

### 12. Patrimonio

#### *Aporte Adicional de Capital*

Mediante reunión de Junta Directiva celebrada el 16 de diciembre de 2020 se aprueba la capitalización de cuentas por pagar - relacionada por B/.3,000,000 mediante cesión de cuentas entre Financiera Automotriz, S.A., y Bavarian Motor Panamá, S.A.

#### *Utilidad Neta por Acción*

El cálculo de la utilidad neta por acción está basado en la utilidad neta correspondiente al accionista de B/.1,876,949 (2022: B/.1,453,734) dividida por el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 10 (2022: 10), como se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo de acciones en circulación, al inicio y al final del año	<u>10</u>	<u>10</u>
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	1,795,806	1,453,734
Total de acciones en circulación	<u>10</u>	<u>10</u>
Utilidad por acción	<u>179,581</u>	<u>145,373</u>

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos**

**Clasificaciones Contables y Valores Razonables**

A continuación, se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable:

	<b>2023</b>				
	<b>Total de Importes en Libros</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Valor Razonable</b>		<b>Total</b>
			<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Efectivo	63,820	-	-	63,820	63,820
Cuentas por cobrar	3,761	-	-	3,761	3,761
	<u>67,581</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,581</u>	<u>67,581</u>
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Cuentas por pagar relacionada	1,846,218	-	-	1,846,218	1,846,218
Cuentas por pagar otros	68,761	-	-	68,761	68,761
Bonos por pagar	8,440,237	-	9,445,439	-	9,445,439
Intereses por pagar	128,020	-	-	128,020	128,020
	<u>10,483,236</u>	<u>-</u>	<u>9,445,439</u>	<u>2,042,999</u>	<u>11,488,438</u>
<b>2022</b>					
	<b>Total de Importes en Libros</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Valor Razonable</b>		<b>Total</b>
			<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Efectivo	5,222	-	-	5,222	5,222
Cuentas por cobrar	20,118	-	-	20,118	20,118
	<u>25,340</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,340</u>	<u>25,340</u>
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Cuentas por pagar relacionada	853,549	-	-	853,549	853,549
Cuentas por pagar otros	18,578	-	-	18,578	18,578
Bonos por pagar	9,352,701	-	9,811,679	-	9,811,679
Intereses por pagar	102,540	-	-	102,540	102,540
	<u>10,327,368</u>	<u>-</u>	<u>9,811,679</u>	<u>974,667</u>	<u>10,786,346</u>

**Gestión de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

**Marco de Gestión de Riesgos**

La Junta Directiva tiene la responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. La Junta de Directores es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento de la Compañía con las políticas y procedimientos de la administración de riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

**Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

*Efectivo*

El efectivo incluye cuentas bancarias por B/.63,820 (2022: B/.5,222), las cuales están colocadas en instituciones bancarias de prestigio y solidez en la República de Panamá.

*Cuentas por Cobrar*

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito y está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente. La morosidad de la cartera de cuentas por cobrar se mantiene 100% a 30 días (2022: 100% a 30 días).

La Administración ha establecido una política de crédito en que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que la Compañía le haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

**Administración del Riesgo de Crédito**

La Compañía establece una provisión para deterioro que representa su estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas por cobrar. Los principales componentes de esta provisión son un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual. Al cierre del 30 de septiembre de 2023, la Compañía mantiene cuentas por cobrar por B/.3,761 (2022: B/.20,118).

Debido al cierre de operaciones del arrendatario, ordenado por el Gobierno Nacional para todas las empresas, por efectos de la pandemia del COVID-19, la Compañía acordó con el arrendatario la suspensión del cobro del alquiler durante un período de 6 meses, de abril a septiembre de 2020. Dado lo anterior, la Compañía hizo uso de la reserva creada para el pago del capital e intereses a sus bonohabientes correspondiente a julio de 2020, con el compromiso de reemplazar los fondos utilizados de la reserva en un período de 10 meses, de agosto de 2020 a mayo de 2021. Esto fue autorizado mediante una dispensa emitida por los tenedores de los bonos (Nota 8).

**Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con las obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

**Administración del Riesgo de Liquidez**

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, mediante los flujos que serán recibidos producto del cobro de los arrendamientos pactados con sus partes relacionadas para cubrir sus obligaciones a corto plazo, y velar por mantener el suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar a fin de mantener la liquidez.

Al 30 de septiembre de 2023, el total de pasivos circulantes de la Compañía excedía sus activos circulantes, debido principalmente a la deuda que tiene la Compañía con afiliadas por el traspaso de dos fincas. La Compañía genera trimestralmente los flujos necesarios para hacer frente a sus obligaciones por los bonos emitidos.

La Administración de la Compañía espera generar y/u obtener los fondos necesarios para afrontar las obligaciones que se presentan a corto plazo y hacer el repago de la deuda con afiliadas.

## Bavarian Real Estate, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)

##### Administración del Riesgo de Liquidez (continuación)

Las inversiones en activos no circulantes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 30 de septiembre:

	Flujos de Efectivo Contractuales				
	Importe en Libros	Total	6 meses o Menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
<b>2023</b>					
Bonos por pagar, neto	<u>8,440,237</u>	<u>12,231,823</u>	<u>661,556</u>	<u>650,568</u>	<u>10,919,699</u>
Cuentas por pagar relacionada	<u>1,846,218</u>	<u>1,846,218</u>	<u>1,846,218</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar - otros	<u>68,761</u>	<u>68,761</u>	<u>68,761</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuestos por pagar - otros	<u>6,046</u>	<u>6,046</u>	<u>6,046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Flujos de Efectivo Contractuales				
	Importe en Libros	Total	6 meses o Menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
<b>2022</b>					
Bonos por pagar, neto	<u>9,352,701</u>	<u>12,288,898</u>	<u>512,595</u>	<u>508,101</u>	<u>11,268,202</u>
Cuentas por pagar relacionada	<u>853,549</u>	<u>853,549</u>	<u>853,549</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar otros	<u>18,578</u>	<u>18,578</u>	<u>18,578</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuestos por pagar - otros	<u>15,266</u>	<u>15,266</u>	<u>15,266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

##### Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en el precio de mercado, por ejemplo, las tasas de interés afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimar la rentabilidad. La Compañía mantiene sus activos en ubicaciones céntricas del país de características atractivas para los consumidores, adicionalmente los mayores clientes corresponden a las compañías relacionadas que representan el 90% de la disponibilidad del inmueble.



**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

**Medición de los Valores Razonables**

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir: derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total. La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período en que ocurrió el cambio.

**Notas a los Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

*Técnicas de Valorización y Variables no Observables Significativas*

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera. Como parte de estas estimaciones no se identificaron variables significativas no observables.

- *Activos y Pasivos Financieros a Corto Plazo*  
El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos financieros.
- *Activos y Pasivos Financieros a Largo Plazo*  
El valor en libros de los instrumentos financieros a largo plazo se aproxima a su valor razonable de mercado, debido a que su emisión fue cercana al cierre del período, haciendo improbables cambios significativos en su valor razonable.
- *Bonos por Pagar*  
Para determinar el valor razonable de los bonos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de interés de referencia a la fecha de reporte, al igual que el riesgo crediticio de la Compañía observado en la fecha de la emisión.

Los bonos por pagar corresponden a instrumentos con tasa variable + spread de 3.50%, donde los flujos de efectivo futuros se estiman a través de los movimientos de la tasa de referencia SOFR. Las curvas de proyección y las curvas de descuento fueron determinadas a través de la herramienta Bloomberg, donde se observa que a medida que pasa el tiempo los pagos de interés y capital serán variables. Los instrumentos de tasa variable pueden verse afectados por el aumento de las tasas de interés, ya que es posible que sea necesario reestimar los flujos de efectivo previstos para reflejar las condiciones actuales y esperadas. Cualquier reestimación periódica de los flujos de efectivo, para reflejar movimientos en las tasas de interés, afectará la tasa de interés efectiva de un activo financiero de tasa variable.



17H13 REPUBLICA de PANAMA  
A59E \*TIMBRE NACIONAL\*

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

047682  
191.12.23  
NPO196  
\$00008.00

-----DECLARACIÓN JURADA-----

1. En la ciudad de Panamá, capital de la República y cabecera del Circuito  
2. Notarial del mismo nombre, el día cinco (5) del mes de diciembre de dos  
3. mil veintitrés (2023), ante mí, **LICDO. JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario  
4. Público Primero del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad  
5. personal número ocho- quinientos nueve- novecientos ochenta y cinco (8-509-  
6. 985), comparecieron personalmente los señores **RICARDO ANTONIO ROUX MOSES**  
7. varón, de nacionalidad venezolano, mayor de edad, con pasaporte número  
8. cero-ocho-uno-nueve-seis-cinco-uno-nueve-cinco (081965195), actuando  
9. en su calidad de Director-Presidente; **RAÚL ANTONIO GARCÍA DE PAREDES**  
10. **JIMENEZ**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad  
11. con cédula número ocho-setecientos veintisiete-doscientos ocho (8-727-  
12. 208), actuando en su condición de Director-Tesorero; **GUSTAVO DE LUCA**  
13. varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad con cédula  
14. número ocho-cuatrocientos cuarenta y nueve-quinientos cincuenta y siete  
15. (8-449-557), actuando en su condición de Gerente General y Mabel Sánchez  
16. mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad con cédula  
17. número ocho-cuatrocientos setenta y uno-novecientos treinta y uno (8-  
18. 471-931), actuando en su condición de Contralor de la sociedad **BAVARIAN**  
19. **REAL ESTATE INC.**, sociedad debidamente organizada de conformidad con  
20. las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública número  
21. tres mil ochocientos cincuenta y ocho (3858) de diez (10) de abril de  
22. dos mil trece, inscrita a Folio siete nueve nueve uno dos (799912)  
23. desde el doce (12) de abril de dos mil trece (2013) de la Sección de  
24. Mercantil del Registro Público, personas a quienes conozco y a fin de  
25. dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-  
26. dos-cero-cero-dos (7-2002) del catorce (14) de Octubre de dos mil dos  
27. (2002) adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la  
28. República de Panamá y me solicitó que extendiéramos esta diligencia  
29. para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial,  
30.

1. conforme al contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385)  
2. del Texto Único del Código Penal, Gaceta Oficial número veintiséis mil  
3. quinientos diecinueve (26,519) de veintiséis (26) de abril de dos mil  
4. diez (2010), que tipifica el delito de falso testimonio, prometiendo  
5. decir la verdad y manifestando lo siguiente:-----  
6. -- **DECLARAMOS** bajo la gravedad del juramento:-----  
7. a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual  
8. correspondiente al periodo finalizado al treinta (30) de septiembre de  
9. dos mil veintitrés (2023).-----  
10. b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen  
11. informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni  
12. omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados  
13. en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999)  
14. y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011 y sus Acuerdos,  
15. o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho  
16. informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en  
17. las que fueron hechas.-----  
18. c. Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier  
19. otra información financiera incluida en los mismos, representan  
20. razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los  
21. resultados de las operaciones de BAVARIAN REAL ESTATE INC., para el  
22. período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintitrés  
23. (2023) al treinta (30) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).----  
24. d. Que los firmantes: -----  
25. d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles  
26. internos en la empresa:-----  
27. d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda  
28. la información sobre BAVARIAN REAL ESTATE INC., sean hechas de su  
29. conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes  
30. han sido preparados.-----



1713  
2649

REPUBLICA de PANAMA  
TIMBRE NACIONAL



\$00008.00

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

047683  
19.12.23

NPO196

1. d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de BAVARIAN  
2. REAL ESTATE INC., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión  
3. de los Estados Financieros.-----

4. d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre  
5. la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones  
6. efectuadas a esa fecha.-----

7. e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de BAVARIAN  
8. REAL ESTATE INC., lo siguiente: -----

9. e. 1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del  
10. diseño y operación de los controles internos que puedan afectar  
11. negativamente la capacidad de BAVARIAN REAL ESTATE INC., para registrar,  
12. procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores  
13. cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

14. e. 2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la  
15. administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la  
16. ejecución de los controles internos de BAVARIAN REAL ESTATE INC.-----

17. f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos  
18. la existencia o no de cambios significativos en los controles internos  
19. de BAVARIAN REAL ESTATE INC., o cualesquiera otros factores que puedan  
20. afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha  
21. de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con  
22. respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la  
23. empresa.-----

24. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia  
25. del Mercado de Valores.-----

26. Manifiestan los comparecientes que son conocedores del artículo  
27. trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal que versa sobre el  
28. falso testimonio.-----

29. Leída como le fue esta Declaración notarial Jurada al compareciente en  
30. presencia de los testigos instrumentales **INES DE TUÑÓN**, con cédula de



1. identidad personal número ocho-ciento sesenta y tres-setecientos dos (8-  
2. 163-702) y GUILLERMINA DEL CARMEN PINEDA SANCHEZ, con Cédula de Identidad  
3. Personal número ocho-setecientos sesenta y siete-dos mil doscientos noventa y  
4. seis (8-767-2296), ambas mayores de edad, vecinas de esta ciudad, personas  
5. quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron  
6. conforme, le impartió su aprobación y la firman para constancia con los  
7. testigos mencionados ante mí, el Notario que doy fe.-----  
8. Dado en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los cinco (5) días  
9. del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023) -----

10.  
11.   
12. 

13. **RICARDO ANTONIO ROUX MOSES**  
14. **DIRECTOR-PRESIDENTE**

15.   
16. 

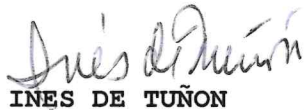
17. **RAÚL ANTONIO GARCÍA DE PAREDES JIMENEZ**  
18. **Director Tesorero**

19.   
20. 

21. **GUSTAVO DE LUCA**  
22. **Gerente General**

23.   
24. 

25. **MABEL SANCHEZ**  
26. **Contralor**

27.   
28. **INES DE TUÑÓN**

29.   
30. **GUILLERMINA DEL CARMEN PINEDA SANCHEZ**

31.   
32. **Lic. Jorge E. Gantes S.**  
33. **Notario Público Primero**

34. **LICDO. JORGE ELIEZER GANTES SINGH**

35. **Notario Público Primero del Circuito de Panamá**  
36. **Primero**

